



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO - DIRLEG DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA - DIVCOL

ESTUDO TÉCNICO SOBRE MENSAGEM Nº3, DE 3 DE MARÇO DE 2023, QUE CONTÉM O PROJETO DE LEI Nº 508/2023 QUE "ALTERA AS LEIS Nº 9.074, DE 18 DE JANEIRO DE 2005 E Nº 11.216, DE 4 DE FEVEREIRO DE 2020 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

1. Introdução

Este estudo técnico, solicitado à Divisão de Consultoria Legislativa - DIVCOL, tem por finalidade esclarecer a mensagem nº 3, de 03 de março de 2023, que contém o PL 508/2023 que "Altera as Leis nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005 e nº 11.216 de 4 de fevereiro de 2020 e dá outras providências".

2. Informações Gerais

O Projeto de Lei nº 508/2023 do Executivo altera critérios de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC - para empreendimentos aprovados de acordo com a Lei nº 11.181/2019 e para os quais não se tenha iniciado o pagamento da ODC.

Em especial, altera a Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, que "Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte e dá outras providências" e Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, que "Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte".

Quanto à Lei nº 9.074/2005, a proposta altera dispositivo (art.21) com vistas a permitir a regularização da construção de área acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbs) por outros meios além da ODC, tais como:



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Transferência do Direito de Construir – TDC-, adoção de soluções projetuais de gentileza urbana, benefício decorrente da produção de Habitação de Interesse Social, entre outros, nos termos do § 2º do art. 45 da Lei do Plano Diretor vigente.

Quanto à Lei nº 11.216/2020, destacam-se as alterações na fórmula do valor de cálculo da ODC (art. 13) com inserção de variável por localização – VL, (distinta para empreendimentos em área de Ocupação Preferencial-3 [OP-3] citados), alterações na forma de pagamento da mesma (art.14); além de alteração sobre o coeficiente de cálculo da área passível de ser transferida por TDC, por imóveis geradores necessários ao atendimento do interesse cultural e interesse ambiental (art. 18).

(baseado no resumo da Mensagem nº3/2023)



3. Considerações técnicas

Comentaremos os principais artigos em destaque, sempre na sequência - Proposta - legislação vigente - considerações técnicas, a seguir:

Proposta:

Art. 1º – O art. 21 da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21 – A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante aplicação dos instrumentos de superação do coeficiente de aproveitamento básico – CAbas –, definidos no § 2º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, calculados sobre a área irregular construída.

Parágrafo único – Na aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir, aplica-se, no que couber, a Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, inclusive a fórmula prevista em seu art. 13, sendo a Variável de Localização correspondente a 0,5.”.

O art. 21 da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005:

Seção III

Das Demais Regularizações

(...)

Art. 21 - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir. *Art. 21 com redação dada pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 30)*

O §2º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019:

(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS PARA SUPERAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

Seção I Disposições Gerais

Art. 45 - A superação do potencial construtivo básico de cada terreno, dado pelo produto entre sua área e o respectivo CABas, pode ocorrer até o limite dado pelo coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx - ou pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade - CAcent - do zoneamento no qual o terreno esteja inserido, desde que observadas as condições previstas nesta lei.

§ 1º - O CAmáx e o CAcent definem o direito de construir adicional, entendido como bem dominical, de titularidade do Executivo, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 2º - A superação do potencial construtivo delimitado pelo CABas é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por um ou mais dos seguintes meios, conforme definido em Termo de Conduta Urbanística - TCU - firmado pelo responsável legal pelo projeto licenciado:

I - ODC;

II - TDC;

III - adoção de soluções projetuais de gentileza urbana, previstas nesta lei;

IV - benefício decorrente da produção de HIS - BPH, nos termos da Seção V deste capítulo;

V - utilização de certificados de potencial adicional de construção - Cepacs, quando regulamentados em regime de OUC.

(...)

Considerações:

Com esta proposta ampliam-se os meios pelos quais é possível regularizar a área construída acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico – (Cabas), através de dos meios elencados no art. 45, § 2º da Lei nº 11.181/2019: transferência do direito de construir – TDC, soluções projetuais de gentileza urbana, benefício decorrente da produção de Habitação Interesse Social –HIS etc. A fórmula de cálculo a ser usada é a do art. 13 da Lei nº 11.216/2020 com VL igual a 0,5¹.

¹ Ver comentário à frente sobre a alteração da fórmula de cálculo na análise do artigo 3º.



Proposta:

Art. 2º – O art. 12 da Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 12 – (...)

Parágrafo único – Nos empreendimentos situados em zonas de ocupação preferencial, centralidade regional ou áreas de grandes equipamentos, 30% (trinta por cento) da diferença entre o CAbas e o CAm ou o CAcent somente poderão ser adquiridos por meio da ODC, exceto nos casos já em andamento na Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU – em que o volume de TDC adquirido ultrapasse 70% (setenta por cento) da diferença.”.

O art. 12 da Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020:

CAPÍTULO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12 - A outorga onerosa do direito de construir - ODC - será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento básico - CAbas -, sendo que os recursos auferidos em decorrência da utilização do instrumento serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP - ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC -, conforme o Plano Diretor.

Considerações:

Agora não se fala mais do caso específico da regularização, mas da utilização do instrumento em geral. Com esta proposta, 30% da diferença entre os Coeficientes Cabas e o CAm ou CAcent deverão ser adquiridos por ODC nos casos de empreendimentos em zonas de ocupação preferencial, centralidade regional ou áreas de grande equipamentos. Os recursos da ODC são destinados ao FMHP ou FC – conforme Plano Diretor, descontos no valor a ser pago pela Outorga reduzem o volume de recursos para estes fundos.



Proposta:

Art. 3º – Os incisos II, III e IV e o caput do art. 13 da Lei nº 11.216, de 2020, passam a vigorar com a seguinte redação e fica acrescido ao referido artigo o inciso V:

“Art. 13 – O valor a ser atribuído à ODC obedecerá à fórmula $CT = VL \times (CAof \times AT \times V)$, na qual:

(...)

II – VL = Variável por Localização, correspondendo a:

- a) 0,25 para empreendimentos não residenciais e mistos situados em OP-3, dotados de fachada ativa ou de área de fruição pública, conforme art. 36 da Lei nº 11.181, de 2019;**
- b) 0,25 para empreendimentos residenciais situados em OP-3, dotados de medidas de resiliência e sustentabilidade definidas na Tabela 7.1 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, ou de cumprimento integral da Taxa de Permeabilidade no afastamento frontal;**
- c) 0,5 para empreendimentos não situados em OP-3 ou, estando situados, não sejam dotados das medidas previstas nas alíneas “a” e “b”;**

III – CAof corresponde ao coeficiente de aproveitamento a ser praticado mediante ônus financeiro, não computado o potencial construtivo adicional decorrente da superação do CABas adquirido a partir dos meios previstos nos incisos II a V do § 2º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019;

IV – AT corresponde à área do terreno, medida em metros quadrados;

V – V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI.”.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

LEI Nº 11.216, DE 4 DE FEVEREIRO DE 2020

Republicado em 6/2/2020

Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

(...)

Art. 13 - O valor a ser atribuído à ODC obedecerá à fórmula $CT = 0,5 \times (CAof \times AT \times V)$, na qual:

I - CT corresponde ao valor da contrapartida onerosa devida pelo responsável legal pelo projeto licenciado;

II - CAof corresponde ao coeficiente de aproveitamento a ser praticado mediante ônus financeiro, não computado o potencial construtivo adicional decorrente da superação do CABas adquirido a partir dos meios previstos nos incisos II a V do § 2º do art. 45 do Plano Diretor;

III - AT corresponde à área do terreno, medida em metros quadrados;

IV - V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI.

§ 1º - A superação do CABas por meio da aplicação de ODC é limitada a 90% (noventa por cento) da diferença entre o CABas e o coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx - ou ao coeficiente de aproveitamento de centralidade - CAcent - aplicável ao terreno.

§ 2º - Em função de seu interesse social, a prestação de contrapartida onerosa de projeto referente à utilização de ODC fica suspensa para os seguintes empreendimentos, desde que mantido o uso ou a natureza da atividade especificada:

I - habitação de interesse social 1 - HIS-1 -, nos termos do Plano Diretor e de regulamentação específica;

II - empreendimentos do poder público;

III - vinculados exclusivamente às seguintes atividades, nos termos do Anexo XIII do Plano Diretor:

a) classificadas nas tipologias assistência social, instituições científicas, culturais, tecnológicas ou filosóficas;

b) cinemas;

c) hospitais.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no inciso III do § 2º, as atividades somente poderão ser conjugadas com as atividades complementares necessárias ao seu funcionamento, nos termos



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

do regulamento, bem como com as atividades auxiliares descritas no Anexo XIII do Plano Diretor.

§ 4º - Para os empreendimentos classificados como habitação de interesse social 2 - HIS-2 -, a prestação de contrapartida onerosa pela atribuição de ODC será cobrada no valor de 50% (cinquenta por cento) do total apurado, ficando o restante da cobrança suspenso enquanto permanecer tal utilização.

§ 5º - No cálculo do valor devido a título de ODC para regularização de empreendimentos que, após a emissão da respectiva certidão de baixa de edificação, tenham descaracterizado soluções projetuais de gentileza urbana, será aplicado fator igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos) ao resultado da fórmula prevista no *caput*.

Considerações:

Acrescenta-se uma variável de localização – VL à fórmula de cálculo vigente do valor a ser pago pela ODC. Em Ocupação Preferencial - 3, os empreendimentos não residenciais e mistos dotados de fachada ativa ou de área de fruição pública e, para os residenciais com medidas de resiliência e sustentabilidade ou cumprimento integral da taxa de permeabilidade no afastamento frontal adotarão 0,25 como VL na fórmula, o que acarretará um valor 50% menor a ser pago pela ODC hoje nestes casos.

Proposta:

Art. 4º – Os §§ 1º, 2º, 4º e 6º e o inciso II do caput do art. 14 da Lei nº 11.216, de 2020, passam a vigorar com a seguinte redação, e fica acrescido ao referido artigo o § 8º:

“Art. 14 – (...)

II – 90% (noventa por cento) restantes, alternativamente:

- a) em parcela única, até o início da obra;
- b) em trinta e seis parcelas mensais, a partir do início da obra.

§ 1º – Na hipótese prevista na alínea “a” do inciso II, será aplicado desconto de 30% (trinta por cento) sobre 100% (cem por cento) do valor da ODC.

§ 2º – Transcorrido o prazo de um ano da emissão do alvará de construção sem que tenha sido realizado o comunicado de início de obra, ou na hipótese de início de obra sem o comunicado, o Poder Executivo lançará a cobrança referente ao pagamento da ODC, em



conformidade com a forma de pagamento escolhida, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação municipal.

(...)

§ 4º – A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de Certidão de Baixa de Construção parcial ou total da edificação.

(...)

§ 6º – O início de obra com inadimplência no pagamento de ODC acarretará a penalidade de embargo da obra, sem prejuízo dos juros de mora, multa moratória e demais encargos decorrentes da inadimplência.

(...)

§ 8º – O saldo devedor de ODC em 1º de janeiro de cada exercício fica sujeito à correção monetária com base na taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – Selic –, para títulos federais.”.

O art. 14 da Lei nº 11.216, de 2020:

Art. 14 - O pagamento pela ODC deverá ser efetuado da seguinte forma:

I - 10% (dez por cento) do valor como condição para emissão de alvará de construção quando da aprovação do projeto arquitetônico;

II - parcela única contemplando o restante do valor como condição para o início da obra.

§ 1º - O pagamento integral da ODC é condição para o início da obra, nos termos do Código de Edificações.

§ 2º - Independentemente da comunicação do início da obra por responsável técnico pela execução do projeto aprovado, o valor referente ao pagamento integral da ODC será cobrado um ano após a emissão do alvará de construção, salvo se constatado o início da obra, que ensejará sua cobrança imediata, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação municipal.

§ 3º - Na hipótese prevista no art. 394 do Plano Diretor, o pagamento da contrapartida deverá ser efetuado em parcela única e será condição para a emissão da Certidão de Baixa de Edificação.

§ 4º - A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de Certidão de Baixa de Construção parcial ou total da edificação nos casos de utilização do instrumento para regularização.

§ 5º - VETADO

§ 6º - O atraso no pagamento de ODC ou o início de obra sem a conclusão do pagamento de ODC fica sujeito às penalidades de embargo da obra, juros de mora de 1% (um por cento) ao



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

mês ou fração, contados da data do vencimento, correção monetária no dia 1º de janeiro de cada exercício, com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E -, ou qualquer outro que venha a substituí-lo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE -, acumulada nos últimos doze meses imediatamente anteriores, e à multa moratória com os seguintes percentuais:

I - 1% (um por cento), se quitado no prazo de até dez dias, contado da data do vencimento;

II - 3% (três por cento), se quitado no prazo de onze até trinta dias, contado da data do vencimento;

III - 5% (cinco por cento), se quitado após o prazo de trinta dias, contado da data do vencimento;

IV - 30% (trinta por cento), se quitado após a inscrição em dívida ativa.

§ 7º - A não utilização do potencial construtivo adicional obtido onerosamente, seja por alteração de projeto ou desistência, não importará no ressarcimento do valor pago.

Considerações

A proposta amplia a possibilidade de pagamento do valor de 90% da outorga: à vista, com desconto, ou em 36 parcelas após o início da obra. A Certidão de Baixa não será concedida sem a quitação integral deste débito.

Proposta:

Art. 5º – Os §§ 1º e 2º do art. 18 da Lei nº 11.216, de 2020, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18 – (...)

§ 1º – Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse cultural são aqueles tombados, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse cultural, equivalente à multiplicação por 2,0 (dois vírgula zero) do CAbas previsto no Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, na equação de que trata o caput.

§ 2º – Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse ambiental são aqueles inseridos em zonas de preservação ambiental, nos termos do § 1º do art. 93 da Lei nº 11.181, de 2019.”.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

O art. 18 da Lei nº 11.216, de 2020:

CAPÍTULO VI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 18 - O cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador é feito subtraindo-se do CAbas o Coeficiente de Aproveitamento praticado da construção existente, calculado a partir da área líquida edificada, e multiplicando-se o resultado pela área do terreno, conforme regulamento.

§ 1º - Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse cultural são aqueles tombados, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse cultural, equivalente à multiplicação do resultado da equação de que trata o *caput* por 2,0 (dois).

§ 2º - Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse ambiental são aqueles inseridos em zoneamento de preservação ambiental, nos termos do § 1º do art. 93 do Plano Diretor, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse ambiental não superior a 0,5 (zero vírgula cinco), a ser multiplicado ao resultado da fórmula prevista no *caput*, ponderado de acordo com a caracterização e relevância dos atributos ambientais do terreno, bem como de sua localização, devendo sua aplicação ser definida por regulamento.

O § 1º do art. 93 da Lei nº 11.181, de 2019:

(...)

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Seção I

Das zonas de preservação ambiental

Art. 93 - São classificadas como zonas de preservação ambiental porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em decorrência da presença de atributos ambientais e paisagísticos relevantes, da necessidade de preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico, da amenização de situações de risco geológico ou da necessidade de recuperação de sua qualidade ambiental.

§ 1º - As zonas de preservação ambiental classificam-se em PA-1, PA-2 e PA-3, de acordo com a relevância ambiental que possuem e com a possibilidade de compatibilização de seus atributos ambientais relevantes com a ocupação edilícia e o exercício de atividades.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

O art. 12 da Lei nº 11.216/2020:

CAPÍTULO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12 - A outorga onerosa do direito de construir - ODC - será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento básico - CABas -, sendo que os recursos auferidos em decorrência da utilização do instrumento serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP - ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC -, conforme o Plano Diretor.

Da Lei nº 11.181, de 2019:

Art. 60 - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC, de natureza especial contábil, com o propósito de garantir, nas áreas de centralidade, a efetivação dos princípios e objetivos previstos no Capítulo III do Título I desta lei.

§ 1º - Serão destinados ao FC os recursos provenientes:

- I - de dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal, bem como os créditos adicionais que lhe sejam destinados;
- II - de ODC vinculada a terrenos incluídos em porções territoriais classificadas como áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos;
- III - do produto da aplicação de seus recursos financeiros;
- IV - de regularizações de caráter urbanístico das edificações do Município;
- V - de demais fontes previstas nesta lei;
- VI - de outros recursos que, por sua natureza, possam ser destinados ao FC.

§ 2º - 25% (vinte e cinco por cento) da arrecadação proveniente da ODC prevista no inciso II do § 1º deste artigo deverão ser destinados ao FMHP para investimento em HIS nas centralidades ou em sua vizinhança imediata.

§ 3º - A gestão do FC ficará a cargo do Executivo.

§ 4º - Caberá ao Compur, a partir de proposta apresentada pelo Executivo, definir prioridades para destinação dos recursos vinculados ao FC.

Art. 61 - Os recursos obtidos por meio da ODC vinculada a terrenos não incluídos em áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos serão destinados ao FMHP e aplicados em conformidade com a legislação federal.

Parágrafo único - Os recursos previstos no caput deste artigo poderão ser destinados à implantação de unidades habitacionais de interesse social de propriedade pública, voltadas para a disponibilização à população por meio de aluguel social.



Considerações

Para fins de TDC, no cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador necessário ao atendimento de interesse cultural, tombado, terá majorado vezes dois (2,0) o Cabas; majorada, portanto, em duas vezes a área máxima ideal a ser construída, caso não permanecesse o imóvel, no cálculo da área a ser transferida.

4. Considerações finais

Conforme análise acima, a proposta amplia meios pelos quais se pode regularizar área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico – (Cabas), altera a fórmula de cálculo da ODC inserindo uma variável que considera a localização do empreendimento, em especial, empreendimentos em zona de ocupação preferencial – 3 (OP-3) que contemplem determinadas características citadas, o que poderá acarretar um valor 50% menor a ser pago em ODC. Traz, após a entrada de 10% do valor devido da ODC, flexibilidade no pagamento dos 90% restantes possibilitando o parcelamento ou desconto maior à vista. Quanto à TDC, a proposta majora o CAbs do imóvel tombado necessário ao atendimento de interesse cultural gerador de área a ser transferida.

Assim sendo, como um todo, o PL traz alterações na utilização do instrumento da ODC com flexibilidade de pagamento e ampliação de benefícios em seu uso e um pouco menos, para TDC. Lembrando que, os recursos auferidos da ODC são destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC ou Fundo Municipal de Habitação - FMHP, revertidos em recursos no desenvolvimento de centralidades e para programas de habitação de interesse social.

São estas as considerações desta consultoria.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Belo Horizonte, 15 de março de 2023.

Leilane de Moura Paegle
Consultora Legislativa de Política Urbana

Divisão de Consultoria Legislativa
Diretoria do Processo Legislativo
Ramal 1383



Anexos

Lei nº 11.181/2019 - Plano Diretor

(...)

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS PARA SUPERAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

Seção I Disposições Gerais

Art. 45 - A superação do potencial construtivo básico de cada terreno, dado pelo produto entre sua área e o respectivo CA_{Bas} , pode ocorrer até o limite dado pelo coeficiente de aproveitamento máximo - CA_{max} - ou pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade - CA_{cent} - do zoneamento no qual o terreno esteja inserido, desde que observadas as condições previstas nesta lei.

§ 1º - O CA_{max} e o CA_{cent} definem o direito de construir adicional, entendido como bem dominical, de titularidade do Executivo, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 2º - A superação do potencial construtivo delimitado pelo CA_{Bas} é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por um ou mais dos seguintes meios, conforme definido em Termo de Conduta Urbanística - TCU - firmado pelo responsável legal pelo projeto licenciado:

I - ODC;

II - TDC;

III - adoção de soluções projetuais de gentileza urbana, previstas nesta lei;

IV - benefício decorrente da produção de HIS - BPH, nos termos da Seção V deste capítulo;

V - utilização de certificados de potencial adicional de construção - Cepacs, quando regulamentados em regime de OUC.

§ 3º - A superação do potencial construtivo delimitado pelo CA_{max} ou pelo CA_{cent} é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido exclusivamente por meio do BPH.

§ 4º - Em qualquer empreendimento, 10% (dez por cento) da diferença entre o CA_{Bas} e o CA_{max} definidos pelo zoneamento para o terreno no qual se insere somente poderão ser adquiridos por meio da TDC.

§ 5º - Não se aplica o disposto no § 4º deste artigo à HIS-1, nos termos do art. 162 desta lei.

Art. 46 - Em qualquer hipótese, o prazo para utilização do potencial construtivo adicional coincidirá com o de validade do alvará de construção específico, cuja caducidade incluirá a do



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

direito de construir adicional nele previsto, não podendo ser este objeto de transferência ou alienação.

Parágrafo único - A renovação do alvará de construção contempla manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional.

Art. 47 - A perda do direito de utilização do potencial construtivo adicional referente à ODC não implica ressarcimento do valor pago por parte do Município.

Seção II

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 48 - A ODC é o instrumento de política urbana que permite o exercício do direito de construir acima do CABas, mediante contrapartida do responsável legal pelo projeto licenciado ao Executivo em função do ônus decorrente da carga adicional na estrutura urbana.

§ 1º - O pagamento pela ODC será devido pelo responsável legal pelo projeto licenciado a partir da aprovação do projeto arquitetônico e poderá ocorrer à vista ou parceladamente, conforme estabelecido em norma específica.

§ 2º - A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de certidão de baixa de construção da edificação, bem como para emissão de Alvará de Localização e Funcionamento - ALF - para as atividades a serem exercidas na edificação.

§ 3º - O Executivo poderá aceitar imóveis cuja aquisição seja de interesse público como pagamento pela ODC.

§ 4º - O CABas e o CAmáx ou CAcent dos terrenos sobre os quais incida faixa de recuo de alinhamento deverá considerar toda a área deles.

§ 5º - Na hipótese prevista no § 4º deste artigo, poderá ser admitido o pagamento da ODC por meio da transferência da faixa de recuo de alinhamento ao Executivo, nos termos do regulamento.

§ 6º - Na hipótese de o valor correspondente à faixa de recuo de alinhamento, calculado com base na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato Oneroso *Inter vivos* - ITBI, ser inferior àquele devido a título de ODC, a diferença deverá ser paga pelo responsável legal pelo projeto licenciado.

Art. 49 - O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação da ODC, sobretudo aos valores aplicáveis à cobrança de contrapartidas.

Parágrafo único - Ficam isentas do pagamento da ODC as instituições religiosas, bem como os equipamentos de assistência social a elas vinculados.

Art. 50 - O Executivo deverá manter registro das ODCs, do qual constem os imóveis receptores e os respectivos potenciais construtivos recebidos.

Seção III

Da transferência do direito de construir



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Art. 51 - A TDC é o instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir previsto nesta lei relativo ao CABas, nos termos desta lei e da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único - A autorização prevista no *caput* deste artigo será:

I - formalizada por meio de certidão.

II - outorgada ao proprietário do imóvel no livre gozo e disposição da propriedade, que deverá comprovar essa qualidade mediante a apresentação dos documentos e declarações.

Art. 52 - São imóveis passíveis de geração de TDC aqueles considerados necessários para:

I - o atendimento ao interesse cultural;

II - o atendimento ao interesse ambiental;

III - a implantação de EUC;

IV - a implantação de projetos viários prioritários - PVP.

§ 1º - Não podem originar TDC:

I - os imóveis não parcelados;

II - os imóveis de propriedade pública, ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

§ 2º - A geração de TDC referente aos imóveis tombados é condicionada ao seu bom estado de conservação, atestado por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

§ 3º - Para os imóveis de que trata o § 2º deste artigo, é admitida a transferência de 1/3 (um terço) do potencial construtivo de forma antecipada, para viabilizar a recuperação do estado de conservação do bem.

§ 4º - A geração de TDC referente aos imóveis destinados ao atendimento a interesse ambiental é condicionada à sua preservação ou recuperação, atestada por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente.

§ 5º - A geração de TDC referente aos imóveis destinados ao atendimento aos objetivos previsto no inciso IV do *caput* deste artigo está condicionada à observação de:

I - transferência da propriedade do terreno ao Município;

II - celebração de TCU pelo proprietário do terreno com o Município, no qual estarão estabelecidas as condições para a sua efetivação.

§ 6º - Os terrenos privados situados em zona de preservação ambiental - PA-1 - poderão ser geradores de TDC, desde que implantada reserva particular ecológica, de caráter perpétuo e aberta ao público.

§ 7º - Norma específica disporá sobre o procedimento para requerimento da TDC, por meio do qual o proprietário deverá informar sobre a situação possessória do imóvel, assumindo exclusiva responsabilidade, perante o Executivo e perante terceiros, pelas informações prestadas.

Art. 53 - São passíveis de recepção de TDC os imóveis situados em área para a qual seja prevista a aplicação de CAmáx ou CAcent, até o limite de cada um desses coeficientes.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Art. 54 - Consumada a TDC em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a esse, vedada nova transferência.

Art. 55 - O imóvel gerador, consumada a transferência, pode ser receptor de TDC para repor o potencial construtivo transferido, desde que sejam mantidas as características do imóvel que o levaram a ser classificado como gerador de TDC.

Art. 56 - O Executivo deve manter registro das TDCs ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

(...)

TÍTULO XIII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

(...)

Art. 356 - Os coeficientes de aproveitamento básico previstos no Anexo XVII desta lei ficam vigentes por 3 (três) anos a partir da data da entrada em vigor desta lei.

§ 1º - No período em que forem aplicados os critérios do *caput* deste artigo, a superação dos coeficientes de aproveitamento básico previstos no Anexo XVII desta lei deverá observar o disposto em seu art. 45, bem como os demais parâmetros previstos no Anexo XII desta lei.

LEI Nº 9.074, DE 18 DE JANEIRO DE 2005

Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

(...)

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 13 - É passível de regularização a edificação situada em terreno que faça parte de parcelamento aprovado.

Caput com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 385)

§ 1º - Em caso de construção situada em lote não aprovado, a regularização da edificação poderá ser concomitante à regularização do parcelamento do solo.

§ 2º - A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§ 3º - Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

I - situadas em ZPAM e ZP-1;

II - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;

III - destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

Art. 14 - Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I - esteja implantada em área de risco, em área considerada não edificável, em área pública, inclusive a destinada à implantação de sistema viário, ou em área de projeto básico definido pelo Executivo, a ser implantado em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística;

Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.706, de 16/1/2014 (Art. 10)

II - esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

Art. 15 - Para efeito da regularização de que trata esta Lei, edificação não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 16 - A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei.

§ 1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º - Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel.

§ 3º - A avaliação do imóvel, edificação ou terreno será feita pela Gerência de Auditoria de Valores Imobiliários da Prefeitura, segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU -, no ano em que o imóvel for vistoriado.

(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Seção II

Da Regularização de Caráter Social e Pública

(...)

Seção III

Das Demais Regularizações

Art. 20 - A edificação passível de regularização, nos termos definidos por esta Lei e que não se enquadrem no disposto na Seção II deste Capítulo, poderão ser regularizadas por meio de procedimentos simplificados a serem definidos por Regulamento.

(...)

Art. 21 - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir. *Art. 21 com redação dada pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 30)*